DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE (53)

Commune d'ENTRAMMES

Plan Local d'Urbanisme

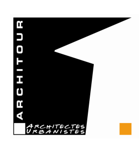


Document n°4 : Règlement

Document d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2012

ARCHITOUR architectes associés,
Rémi HERSANT, Architecte dplg – Urbaniste & Florent ANDRE, géographe urbaniste



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

➲ **N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une incidence sur la constructibilité de votre terrain :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU
- les **orientations d'aménagement** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs clé du bourg.





TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES





DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123 et R 123 du Code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Entrammes.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles d'ordre public, qui demeurent applicables à l'ensemble du territoire métropolitain (R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21).

Ces articles sont détaillés à l'intérieur du **code de l'urbanisme**, document consultable sur le site internet www.legifrance.fr, actualisé quotidiennement.
L'énumération des occupations et utilisations du sol est également disponible sur le site cité plus haut (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, etc.).

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique intitulé « plan des servitudes ».

3 – Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces dispositions sont celles applicables à la date d'approbation du PLU.





ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du code de l'urbanisme.
- les entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du Code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les portions de voies sur lesquelles les nouveaux accès sont interdits.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.
- le repérage des zones humides fonctionnelles.
- les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement (AZI)
- les secteurs concernés par les zones de dangers liés au passage de la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- les secteurs concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Laval - Entrammes.

1) LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- **Ua** : zone urbaine d'habitat ancien, à destination d'habitat, de commerce, de bureau, de service et d'artisanat et d'équipements publics
- **Ub** : zone urbaine à destination principale d'habitat pavillonnaire.
- **Ue** : zone urbaine à destination principale d'activités économique et d'équipements publics.
- **UEa** : zone urbaine à destination de l'activité économique aéroportuaire.
- **Uh** : zone urbaine à destination d'habitat, de commerce, de bureau, de service et d'artisanat, où les constructions nouvelles sont autorisées en densification, sans extension des périmètres bâtis constitués à la date d'approbation du PLU.

2) LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- **1AUh** : zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat, sous forme d'opérations groupées. Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetées sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes. **Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.**

- **2AUh** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations groupées. Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetées sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes. **Ouverture ultérieure par modification ou révision du présent PLU.**





- **1AUL** : zone à urbaniser pour le développement du tourisme et des loisirs. **Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.**
- **1AUe** : zone à urbaniser à destination d'activités économiques et d'équipements publics. **Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.**
- **2AUe** : zone à urbaniser à destination d'activités économiques et d'équipements publics. **Ouverture ultérieure par modification ou révision du présent PLU.**

3) <u>LES ZONES AGRICOLES</u> auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante

- **A** : zone agricole
- **Ap** : zone agricole protégée

4) <u>LES ZONES NATURELLES</u> auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE V sont les suivantes :

- **Np** : zone naturelle de protection des sites, des milieux naturels et des paysages.
- **Nc** : zone naturelle à destination d'activités économiques d'exploitation de carrières.
- **NL** : zone à destination d'équipements légers de loisirs et de tourisme.
- **Nh** : zone naturelle d'habitat diffus résidentiel où les constructions nouvelles sont interdites.
- **Nha** : zone naturelle d'habitat diffus résidentiel située à l'intérieur du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Laval-Entrammes. Les constructions nouvelles sont interdites.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

<u>Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</u>

Article 1 : Occupations et d'utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

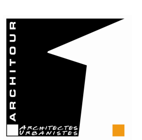
<u>Section II – Conditions de l'occupation du sol</u>

Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Superficie minimum des terrains
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres et plantations

<u>Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol</u>

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols





ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Par une délibération en date du 21 janvier 2011, le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire d'Entrammes pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords de la route nationale 162 répertoriée par l'arrêté préfectoral du 09 novembre 2009, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la règlementation en vigueur. Le fuseau du classement sonore est consultable aux annexes sanitaires du présent PLU.

Transport de matières dangereuses

Il est rappelé que des prescriptions particulières sont prévues de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz Feneu - Laval située sur le territoire communal. Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté systématiquement, pour tout projet susceptible de se trouver dans les zones de dangers (Z1, Z2 et Z3).

Risque d'inondation par débordement

Il est rappelé que les zones inondables de la Mayenne, de la Jouanne et de L'Ouette ont été identifiées sur le territoire communal (AZI). Des prescriptions particulières sont édictées pour les constructions implantées en zone à risque d'inondation dans le souci de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Plan d'Exposition au Bruit

Il est rappelé qu'à l'intérieur du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Laval - Entrammes, approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2005, des prescriptions particulières s'appliquent. Le plan d'exposition au bruit est annexé au présent PLU.





DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





ZONES URBAINES

UA – UB – UH – UE – UEa

Article R 123-5 du Code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Caractère de la zone

Les zones U sont des zones urbanisées, structurées et équipées en voies et réseaux.

Décomposition en sous zones

La zone U se décompose en 5 sous zones :

- **Ua** : zone urbaine centrale caractérisée par une compacité du bâti et des constructions présentant un alignement dominant de façades sur rue. Le bâti, que l'on qualifiera « d'ancien » a, pour sa grande partie été édifié entre la fin du 18e et le milieu du 20e siècle. Les cœurs d'îlots sont le plus souvent végétalisés et accessibles par des voies privées ou d'étroites venelles. Ils demeurent très discrets depuis le domaine public « donnant à voir ». Les espaces de vie, organisés autour de l'édifice cultuel et des anciens thermes gallo-romains, renferment la majorité des commerces, services et équipements existants sur le bourg.

- **Ub** : zone urbaine d'extension récente qui est venu se greffer directement au bourg ancien, par des opérations groupées, de type lotissement, dédié essentiellement à un usage résidentiel. Certains espaces ont été comblées par de l'habitat pavillonnaire individuel, sur de grandes parcelles, sans logique d'aménagement d'ensemble. Les formes, volumes, matériaux et modes d'implantation sont standardisés et ne reprennent que partiellement les aspects constructifs traditionnels.

- **Ue** : zone urbaine d'activités économiques du Riblay (compétence Laval Agglo), de l'abbaye de Port-Salut et ensemble foncier de maîtrise communale regroupant le complexe sportif. Celui-ci est situé sur la route de Forcé.

- **UEa** : zone urbaine matérialisant les emprises de l'activité aéroportuaire du site Laval-Entrammes ainsi que des entreprises annexes.

- **Uh** : zone urbaine dissociée du bourg. Ces entités sont marquées par une densité du bâti et une mixité des fonctions urbaines. Les conditions d'accessibilité rendent ces secteurs attractifs auprès de ménages. Ils sont desservis par les réseaux techniques et de transport en commun.





Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du code de l'urbanisme.
- les entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du Code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.
- le repérage des zones humides fonctionnelles.
- les secteurs concernés par les zones de dangers liés au passage de la canalisation de gaz Feneu - Laval.

Rappel
L'ensemble de la zone U est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.





SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers, de fouilles archéologiques, d'aménagements paysagers et d'espaces libres.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, de pneus usés, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les discothèques.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning à l'exception de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par des véhicules désaffectés.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité de carrières.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autres que celles admises sous conditions à l'article U 2.
- La construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur de la zone de danger Z1 liée à la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur à l'intérieur de la zone de dangers Z2 liée à la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- Les éoliennes sur mât d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres.

En zones Ua, Ub et Uh

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les pistes pour engins motorisés.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'intérieur des zones de dangers relatives à la canalisation de gaz Feneu - Laval, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis du gestionnaire de la canalisation de gaz.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées **dans l'ensemble de la zone U** :

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à déclaration, sous réserve :
    - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens.





  - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

<u>En zones Ue et UEa</u>

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation, sous réserve :
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens.
  - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Sont admises les constructions à usage d'habitation dont la surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avèrerait nécessaire, celle ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.

  Tout morcellement qu'elle qu'en soit la cause, et sous quelle que forme que ce soit, des terrains vendus et des constructions qui y seront édifiées, le tout formant un ensemble indivisible est interdit, sauf autorisation spéciale et expresse de la collectivité.
- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés ou nécessaires à l'activité en place (concession, garagiste, etc.).
- Le stockage temporaire de matériaux de démolition et autres déchets solides à condition d'être dissimulé à la vue depuis la voie publique.





SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

U3 – 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
  - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
  - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Un deuxième accès ne pourra être autorisé que sur demande motivée.
- Est interdit, la création de nouvel accès hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.

<u>En zones Ua, Ub et Uh</u>

- Les accès sur les cheminements piétons ou de randonnée, existants ou à créer, sont limités au piéton exclusivement. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations. Une seule sortie, d'une largeur de 1 mètre maximum, sera autorisée par unité foncière.

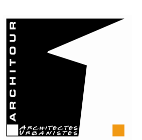
<u>En zone Uh</u>

- En cas de division foncière pour l'implantation d'une nouvelle construction, l'accès au terrain doit être effectué sur les accès existants.

U3 – 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.





- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,…), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

U4 – 1 : Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la règlementation en vigueur.

U4 – 2 : Assainissement

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

<u>En zones Ua et Ub</u>

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

<u>En zones Uh, Ue et UEa</u>

- En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement sur celui-ci est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place à la charge du bénéficiaire, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

U4 – 3 : Eaux pluviales

U4 – 3 – 1 : Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière.

  A cet effet, trois principes seront appliqués :

  - Limitation des surfaces imperméabilisées,
  - Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
  - Réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).
- Si les conditions ne le permettent pas (environnement, configuration du relief, caractéristiques pédologiques, etc., de l'unité foncière), l'écoulement se fera prioritairement dans le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie. Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.





U4 – 3 – 2 : Sens d'écoulement

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Les dispositions (U4 – 3-1 / U4 – 3-2) ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales et qui mettent en avant de réelles qualités paysagères et environnementales.

- Seront recherchés autant que possible des aménagements paysagers permettant de mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs, récréatifs, etc.).
- Les retenues devront présentées des caractéristiques techniques permettant de n'être ni bâchées ni clôturées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

<u>En zones Ue et UEa</u>

- Les aménagements nécessaires au stationnement et à la circulation interne des véhicules, aux zones de manœuvre et à l'approvisionnement, d'une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 300 m², doivent être équipés d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

U4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle opération d'aménagement.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques.

U4 – 5 : Eclairage extérieur des constructions, voies et zones de manœuvres

- Le flux lumineux des dispositifs d'éclairage extérieur devra être dirigé en-dessous de l'horizontale pour des raisons de protection du ciel et des espèces nocturnes et de la sécurité des usagers des voies publiques L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

U4 – 6 : Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.





ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

Dans l'ensemble de la zone U

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, station de relevage ou de traitement des eaux, abris bus, bâtiments et installations publiques, etc.) et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres.

En zone Ua

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée :
  - Lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
  - Lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment, annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle.

Implantation par rapport à la RD 233

- Les installations et travaux liés aux divers réseaux (sauf enterrés) devront être implantés à un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement de cet itinéraire.

En zones Ub et Uh

- Dans les rues présentant un alignement des constructions continu ou dominant, l'implantation des constructions et les extensions doivent respecter le recul préexistant.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle

En zone Ue

- Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer, sauf indication particulière figurant sur les documents graphiques.
- Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions liées aux réseaux divers.

Implantation par rapport à la RN 162

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 162.





En zone UEa

- Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer, sauf indication particulière figurant sur les documents graphiques.
- Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions liées aux réseaux divers.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une implantation différente peut-être autorisée :
  - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
  - Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
  - Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
  - Lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins, etc.).

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone U

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

En zones Ua et Ub

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

En zone Ue

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une implantation différente peut être autorisée





- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- Pour les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions et installations ne peut pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. Un dépassement de cette emprise pourra être acceptée si des mesures compensatoires (toitures végétalisées, chaussée filtrante, etc.) sont dûment justifiées par le pétitionnaire.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.
Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

<u>En zones Ua, Ub et Uh</u>

- La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
    - dans les combles, si la construction comporte une toiture
    - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.50 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- La hauteur des annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.

<u>En zones UE et UEa</u>

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres au faîtage.





<u>Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U</u>

- Une hauteur différente peut être autorisée :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, bâtiments et installations publiques, etc.) ainsi que pour les équipements publics.
  - Aux ouvrages, installations techniques liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
  - Aux édifices de culte.
  - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
  - En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U11 – 1 : Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,…) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique. Un traitement soigné est exigé sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

U11 – 2 : Dispositions particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc.
- Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.





- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

U11 – 3 : Habitations, extensions et dépendances

U11 – 3 - 1 : Façades

<u>En zones Ua, Ub et Uh</u>

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives ni criardes. Le blanc pur est interdit.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.

<u>En zone Ua</u>

- Les modifications de l'aspect extérieur (percements, baies, etc.) seront effectuées en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- L'utilisation de bois en bardage est autorisée à condition de présenter un aspect mat.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- Les enduits seront à réaliser sans saillie par rapport aux éléments en pierre de taille, (encadrement des baies, chainages d'angles, etc.).

<u>En zones Ue, UEa et Uh</u>

- L'emploi du bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.
- Les couleurs vives et criardes ainsi que le blanc pur sont interdites.

U11 – 3 - 2 : Ouvertures

- Les ouvertures positionnées sur la façade sud pourront être équipées de protection solaire, mobiles ou non : débords, volets, stores, pare-soleil, etc.
- Les surfaces vitrées seront positionnées de façon à optimiser les apports solaires.
- Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.





U11 – 3 - 3 : Menuiserie

- Les volets (forme, couleurs, matériaux) doivent dans tous les cas être dans le style architectural du bâtiment. Les volets en bois ou en métal doivent être peints.
- Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment seront en harmonie avec le style architectural et présenteront une finesse des sections.

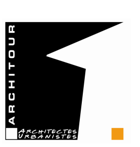
U11 – 3 - 4 : Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que pour les toitures à la Mansart existantes.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm, sauf toits horizontaux.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. seront autorisés de façon limité et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.
- Les parties de construction édifiées en superstructures telles que les cheminées, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.

<u>En zones Ua, Ub et Uh</u>

- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture. Un même pan de toiture ne pourra supporter plus de quatre châssis.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large, et devra être inférieur à celle des niveaux inférieurs. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.





En zones Ue et UEa

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- Les couleurs vives et criardes ainsi que le blanc pur sont interdites.

U11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

U11 – 4 – 1 : Annexes dissociées de l'habitation supérieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

U11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation inférieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées inférieures à 15 m² d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

U11 – 5 : Clôtures et portails

- L'édification de clôture est facultative.

U11 – 5 – 1 : Clôtures en limite des voies publiques

- Les plaques et poteaux en ciment, les parpaings non revêtus et les bâches plastiques sont interdits.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Leur hauteur ne pourra pas être inférieure à 1,50 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Les blocs techniques rapportés (boite aux lettes, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.





- Les têtes des murs devront de préférence être arrondies. En cas de couronnement, les débords devront être étroits et traités sobrement.
- Elles seront constituées
  - soit d'un mur en pierre jointoyées,
  - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille de teinte sombre ou de lisses,
  - soit d'une haie végétale mêlant au moins 3 essences différentes en référence à l'article U13-2, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre. Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.

<u>En zones Ue et UEa</u>

- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas 2,20 m, sauf contraintes techniques justifiées. Cette clôture sera doublée d'une haie ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

U11 – 5 – 2 : Clôtures en limite séparative, voies piétonnes et espaces publics

- Les plaques et poteaux en ciment, les parpaings non revêtus et les bâches plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur totale.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
  - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
  - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.
- La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.





U12– 1 : Normes de stationnement

<u>En zones Ua, Ub et Uh</u>

- Habitat individuel
    - 2 places de stationnement par logement
    - 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- Habitat collectif
    - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
    - 1.5 places par logement de 50 à 80 m² habitables
    - 2 places par logement de plus de 80 m² habitables
- Autres constructions
    - Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

<u>En zones Ue et UEa</u>

- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Pour les bâtiments d'activités économiques, des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaires devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

U13 – 1 : Dispositions générales

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

U13 – 2 : Liste des essences végétales conseillées pour les clôtures

- Charme commun, Chêne, Hêtre, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier.
- Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme.

U13– 3 : Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.





En zone Ue

- Dans la zone de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 162, il est fait obligation :
  - Dans le cas de l'utilisation de cette zone à usage de stationnement, qu'elle soit traitée pour 60% de sa surface sous la forme d'espaces vertes arborés.
  - Dans le cas de l'utilisation de cette zone à usage d'exposition de matériels, qu'elle soit traitée sur une profondeur de 10 mètres à compter de l'alignement de la RN 162 sous la forme d'une bande verte arborée.

En zones Ue et UEa

- Des accompagnements paysagers seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m². Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

U13– 4: Espaces collectifs

En zones Ua et Ub

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des aires aménagées seront prévues, justifiés et décrites. Elles devront participer à la valorisation globale du projet (traitement paysager, espace commun de rencontres et de jeux, etc.).

En zones UE et UEa

- Les bâtiments d'activités devront être intégrés par le biais de plantations nouvelles, constituées d'essences issues de la flore locale ou par la préservation d'éléments plantés préexistants. Régulièrement entretenues, ces plantations seront traitées et imaginées de façon judicieuse pour valoriser les espaces privatifs ou communs et les entrées de ville.

U13– 5 : Eléments de paysage

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essence locales ou d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.).

U13– 6 : Zones humides fonctionnelles

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation[1] du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles. Les projets d'intérêt général susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides fonctionnelles ne peuvent être autorisés à condition d'avoir étudié au préalable toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

[1] Les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol.





SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé.



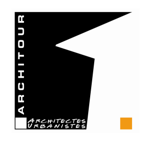


Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER





ZONES AU

1AUH – 1AUL – 1AUE

———

Article R 123-6 du Code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Caractère de la zone

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future où les équipements publics sont en cours de réalisation, à réaliser ou à programmer. Elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées ou en extension immédiate, sans rupture physique (à l'exception de la zone 1AUe, séparée du la zone d'activité du Riblay, par un ouvrage routier, amorce d'une future accroche viaire pour la desserte des terrains à urbaniser).

Les aménagements devront respecter les indications portées sur les schémas du document « orientations d'aménagement », le cas échéant et annexées au PLU (document n°3).

Décomposition en sous zones

La zone AU se décompose en 3 sous zones :

1AUh : zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat, sous forme d'opérations groupées. Les activités de services, de bureaux, de commerces et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.

- **1AUe** : zone d'urbanisation dédiée à la valorisation des équipements publics du complexe sportif municipal et de développement de la zone d'activité du Riblay.
- **1AUL** : zone à urbaniser à vocation de loisirs et de tourisme, sur les anciens terrains d'emprise de la carrière située sur les bords de la Jouanne et de L'Orbière.





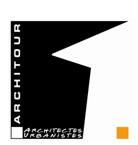
Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du code de l'urbanisme.
- les entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du Code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.
- le repérage des zones humides fonctionnelles.
- les secteurs concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Laval - Entrammes.

Rappel
L'ensemble de la zone 1AU est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.





SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AU2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers, de fouilles archéologiques, d'aménagements paysagers et d'espaces libres.
- La construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur de la zone de danger Z1 liée à la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur à l'intérieur de la zone de dangers Z2 liée à la canalisation de gaz Feneu - Laval.

En zone 1AUe

- Les éoliennes sur mât d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres.

ARTICLE 1AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'intérieur des zones de dangers relatives à la canalisation de gaz Feneu - Laval, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis du gestionnaire de la canalisation de gaz.

Conditions d'aménagement et d'équipement de l'ensemble des zones 1AU

- **Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, ne pourront être délivrées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant tout ou partie des zones visées et respectant les principes définis dans le document « orientations d'aménagement » (document n°3).**
- La collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé devront être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'urbanisation sera accompagnée de la programmation des travaux et actions éventuellement nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées **en zone 1AUh** :

- Les constructions et installations à vocation d'habitat et les équipements publics qui y sont directement liés correspondant aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- Les constructions d'annexes accolées ou non à l'habitation principale.

- Les constructions et installations nécessaires aux commerces, aux bureaux et aux services.





- La reconstruction à surface égale en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation compatible avec l'affectation de la zone.

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sous réserve :
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens.
  - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

<u>En zone 1AUe</u>

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité économique, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions résidentielles environnantes.

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation, sous réserve :
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens.
  - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Sont admises les constructions à usage d'habitation dont la surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avèrerait nécessaire, celle ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.

  Tout morcellement qu'elle qu'en soit la cause, et sous quelque forme que ce soit, des terrains vendus et des constructions qui y seront édifiées, le tout formant un ensemble indivisible est interdit, sauf autorisation spéciale et expresse de la collectivité.

- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés ou nécessaires à l'activité en place (concession, garagiste, etc.).

<u>En zone 1AUL</u>

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au développement du tourisme et des loisirs ainsi que les équipements publics.





SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1AU3 – 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
    - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
    - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Un deuxième accès ne pourra être autorisé que sur demande motivée.
- La création de nouvel accès hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage est interdite, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.

1AU3 – 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,…), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les opérations d'aménagement devront intégrer dans leur conception des voies piétonnes et cyclables continues et sécurisées. Chaque fois que des impératifs de sécurité l'exigeront, elles seront séparées de la chaussée automobile.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.





ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU4 – 1 : Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la règlementation en vigueur.

1AU4 – 2 : Assainissement

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

En zones 1AUh et 1AUL

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En zone 1AUe

- En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement sur celui-ci est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la règlementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

1AU4 – 3 : Eaux pluviales

1AU4 – 3 – 1 : Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière.

  A cet effet, trois principes seront appliqués :
    - Limitation des surfaces imperméabilisées,
    - Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
    - Réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).
- Si les conditions ne le permettent pas (environnement, configuration du relief, caractéristiques pédologiques, etc., de l'unité foncière), l'écoulement se fera prioritairement dans le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie. Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.

1AU4 – 3 – 2 : Sens d'écoulement

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.





Les dispositions (1AU4 – 3-1 / 1AU4 – 3-2) ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales et qui mettent en avant de réelles qualités paysagères et environnementales.

- Seront recherchés autant que possible des aménagements paysagers permettant de mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs, récréatifs, etc.).
- Les retenues devront présentées des caractéristiques techniques permettant de n'être ni bâchées ni clôturées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

En zones 1AUe et 1AUL

- Les aménagements nécessaires au stationnement et à la circulation interne des véhicules, aux zones de manœuvre et à l'approvisionnement, d'une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 300 m², doivent être équipés d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

1AU4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle opération d'aménagement.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques.

1AU4 – 5 : Eclairage extérieur des constructions, voies et zones de manœuvres

- Le flux lumineux des dispositifs d'éclairage extérieur devra être dirigé en-dessous de l'horizontale pour des raisons de protection du ciel et des espèces nocturnes et de la sécurité des usagers des voies publiques L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

1AU4 – 6 : Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.





ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant.

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

Dans l'ensemble de la zone 1AU

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, station de relevage ou de traitement des eaux, abris bus, bâtiments et installations publiques, etc.) et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres.

En zone 1AUh

- Dans les rues présentant un alignement des constructions continu ou dominant, l'implantation des constructions et les extensions doivent respecter le recul préexistant.
- En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement, sans toutefois excéder 5 mètres de retrait.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle.

Implantation par rapport à la RD 233

Les installations et travaux liés aux divers réseaux (sauf enterrés) devront être implantés à un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement de cet itinéraire.

En zone 1AUL

- Non règlementé.

En zone 1AUe

- Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer, sauf indication particulière figurant sur les documents graphiques.
- Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions liées aux réseaux divers.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AU

- Une implantation différente peut-être autorisée :
  - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
  - Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.





- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au Sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins, etc.).

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant.

Dans l'ensemble de la zone AU

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

En zones 1AUh et 1AUL

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

En zone 1AUe

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AU

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
  - Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
  - Pour les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.





ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions et installations ne peut pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. Un dépassement de cette emprise pourra être acceptée si des mesures compensatoires (toitures végétalisées, chaussée filtrante, etc.) sont dûment justifiées par le pétitionnaire.
- L'utilisation de matériaux imperméabilisants ne pourra excéder 50% de la surface des espaces communs à réaliser.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.
Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

<u>En zone 1AUh</u>

- La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture
  - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.50 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- La hauteur des annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.

<u>En zone 1AUL</u>

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout de toit.

<u>En zone 1AUe</u>

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres au faîtage.

<u>Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AU</u>

- Une hauteur différente peut être autorisée :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, bâtiments et installations publiques, etc.) ainsi que pour les équipements publics.





- Aux ouvrages, installations techniques liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AU11 – 1 : Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,…) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique. Un traitement soigné est exigé sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

1AU11 – 2 : Dispositions particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc.
- Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La





commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

1AU11 – 3 : Habitations, extensions et dépendances

1AU11 – 3 - 1 : Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives ni criardes. Le blanc pur est interdit.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- L'utilisation de bois en bardage est autorisée à condition de présenter un aspect mat.

En zones 1AUe et 1AUL

- L'emploi du bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.
- Les couleurs vives et criardes ainsi que le blanc pur sont interdites.

1AU11 – 3 - 2 : Ouvertures

- Les ouvertures positionnées sur la façade sud pourront être équipées de protection solaire, mobiles ou non : débords, volets, stores, pare-soleil, etc.
- Les surfaces vitrées seront positionnées de façon à optimiser les apports solaires.
- Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.

1AU11 – 3 - 3 : Menuiserie

- Les volets (forme, couleurs, matériaux) doivent dans tous les cas être dans le style architectural du bâtiment. Les volets en bois ou en métal doivent être peints.

En zones 1AUe et 1AUL

- Non règlementé.

1AU11 – 3 - 4 : Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que pour les toitures à la Mansart existantes.





- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires, sauf toits horizontaux.
- L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. seront autorisés de façon limité et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les ardoises losangées et les tuiles mécaniques sont interdites.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture. Un même pan de toiture ne pourra supporter plus de quatre châssis.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large, et devra être inférieur à celle des niveaux inférieurs. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.

En zones 1AUe et 1AUL

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- Les couleurs vives et criardes ainsi que le blanc pur sont interdites.

1AU11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

1AU11 – 4 – 1 : Annexes dissociées de l'habitation supérieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.





1AU11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation inférieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées inférieures à 15 m² d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

1AU11 – 5 : Clôtures et portails

- L'édification de clôture est facultative.

1AU11 – 5 – 1 : Clôtures en limite des voies publiques

- Les plaques et poteaux en ciment, les parpaings non revêtus et les bâches plastiques sont interdits.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Leur hauteur ne pourra pas être inférieure à 1,50 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Les blocs techniques rapportés (boite aux lettes, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- Les têtes des murs devront de préférence être arrondies. En cas de couronnement, les débords devront être étroits et traités sobrement.
- Elles seront constituées
  - soit d'un mur en pierre jointoyées,
  - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille de teinte sombre ou de lisses,
  - soit d'une haie végétale mêlant au moins 3 essences différentes en référence à l'article 1AU13-2, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre. Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.

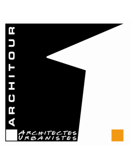
<u>**En zone 1AUe**</u>

- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas 2,20 m, sauf contraintes techniques justifiées. Cette clôture sera doublée d'une haie ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

1AU11 – 5 – 2 : Clôtures en limite séparative, voies piétonnes et espaces publics

- Les plaques et poteaux en ciment, les parpaings non revêtus et les bâches plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur totale.





ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L.421-3 du code de l'urbanisme)
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
    - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
    - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.
- La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

1AU12– 1 : Normes de stationnement

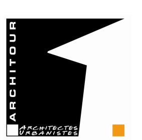
<u>En zone 1AUh</u>

- Habitat individuel
    - 2 places de stationnement par logement
    - 1 place visiteur par tranche de 3 logements
- Habitat collectif
    - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
    - 1.5 places par logement de 50 à 80 m² habitables
    - 2 places par logement de plus de 80 m² habitables
- Autres constructions
    - Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

<u>En zones 1AUe et 1AUL</u>

- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.





- Pour les bâtiments d'activités économiques, des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaires devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1AU13 – 1 : Dispositions générales

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

1AU13 – 2 : Liste des essences végétales conseillées pour les clôtures

- Charme commun, Chêne, Hêtre, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier.
- Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme.

1AU13– 3 : Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

<u>En zones 1AUe et 1AUL</u>

- Des accompagnements paysagers seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m². Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

1AU13– 4 : Espaces collectifs

<u>En zones 1AUh et 1AUL</u>

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des aires aménagées seront prévues, justifiés et décrites. Elles devront participer à la valorisation globale du projet (traitement paysager, espace commun de rencontres et de jeux, etc.)

<u>En zones 1AUe et 1AUL</u>

- Les bâtiments d'activités devront être intégrés par le biais de plantations nouvelles, constituées d'essences issues de la flore locale ou par la préservation d'éléments plantés préexistants. Régulièrement entretenues, ces plantations seront traitées et imaginées de façon judicieuse pour valoriser les espaces privatifs ou communs et les entrées de ville.





1AU13– 5: Eléments de paysage

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essence locales ou d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.)





SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé.





ZONES A URBANISER

2AUH

OUVERTURE ULTERIEURE

Article R 123-6 du Code de l'urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des secteurs destinés à l'accueil de nouvelles constructions, à moyen ou long termes. La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU.

L'ouverture des zones 2AU à l'urbanisation doit permettre à la commune un contrôle de son rythme de développement au regard de la capacité de ses équipements et de ses infrastructures. La zone devra être aménagée par le biais d'opérations d'ensemble, permettant un aménagement cohérent.

Les aménagements devront respecter les indications portées sur les schémas du document « orientations d'aménagement » annexé au PLU (document n°3).

Décomposition en sous zones

Les zones à urbaniser (2AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

- **2AUh** : secteur destiné à accueillir de l'habitat sous forme d'opérations groupées. Les activités de services, de bureaux, de commerces, et les équipements publics induits par les aménagements projetées sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.





Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel
L'ensemble de la zone 2AU est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.





SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2AU et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bassins tampons, lagunes…).

- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers, de fouilles archéologiques, d'aménagements paysagers ou d'espaces libres.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **L'autorisation de nouvelles constructions est subordonnée à la modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.**





SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les règles reprendront strictement celles de l'article 1AU6.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les règles reprendront strictement celles de l'article 1AU7.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non règlementé.

ARTICLE 2AU 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non règlementé.





ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

- Non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non règlementé.





SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé.





Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





ZONE A

Article R 123-7 du Code de l'urbanisme

« Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Caractère de la zone

La zone A est régulièrement dédiée à la polyculture. Elle recouvre la majorité des terrains de la commune. Ses objectifs prioritaires sont la préservation de la ressource foncière pour la production alimentaire, en garantissant la primauté de l'activité agricole par rapport aux autres possibilités d'utilisation des sols.

Décomposition en sous zones

La zone A est composée de 2 zones :

- **A** : zone où les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont seules autorisées.

- **Ap** : zone agricole protégée ou toute construction ou installation est interdite, y compris celle nécessaire à l'exploitation agricole.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du code de l'urbanisme.
- les entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du Code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.
- le repérage des zones humides fonctionnelles.
- les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement
- les secteurs concernés par les zones de dangers liés au passage de la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- les secteurs concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Laval - Entrammes.





Rappel
L'ensemble de la zone A est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.





SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception :
  - de celles visées à l'article A2.
  - des carrières, conformément aux orientations en matière d'exploitation du sous-sol du schéma départemental des carrières de la Mayenne.
  - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

.
En zone Ap

- Sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'intérieur des zones de dangers relatives à la canalisation de gaz Feneu - Laval, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis du gestionnaire de la canalisation de gaz.

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel et d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

- Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages nécessaires aux constructions et installations du sol autorisées.
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur implantation respecte les règlementations en vigueur.
- Le logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole et ses extensions sous réserve :
  - qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 50 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments d'exploitation ou de 95 mètres des bâtiments d'élevage. Ces distances pourront être majorées de façon mineure si des impératifs dus à la nature du sol ou du relief du terrain, le justifient.
  - que la surface de plancher du logement de fonction, après extension(s) n'excède pas 250 m².
- Le nombre de logement de fonction à construire est limité au regard du statut d'exploitation du site d'exploitation, soit :
  - 1 logement maximum pour un site d'exploitation individuelle.
  - 2 logements maximum pour un site d'exploitation sociétaire.
- La rénovation, la réhabilitation et la réfection du logement de fonction.
- La construction d'annexes dissociées liées au logement de fonction existant ou à créer, sous réserve :
  - que l'annexe ne soit pas implantée à plus de 15 mètres du logement de fonction à laquelle elle se rapporte, sans dépasser une distance maximale





fixée à 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation.
- que la surface de plancher de l'annexe à créer ou après extension(s) n'excède pas 30 m² (excepté pour les piscines).
- à raison de deux annexes supplémentaires maximum par unité foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

- Les constructions et installations qui participent d'une diversification accessoire à une activité agricole principale : local de transformation et vente directe de produits issus de l'exploitation.

- Le changement de destination et les extensions de constructions maçonnées existantes pour l'accueil et l'hébergement à la ferme sous réserve qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes uniquement dans les campings à la ferme, en complément d'une activité agricole principale.

- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des fermes photovoltaïques sur des terres agricoles de production, sous réserve :
  - d'être conditionné au respect d'un schéma de développement de l'énergie élaboré au niveau départemental ou régional
  - d'être compatible avec la poursuite d'une activité agricole





SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A3 – 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
  - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
  - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouvel accès hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage est interdite, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.
- Les accès sur les cheminements piétons ou de randonnée sont limités au piéton et cycle exclusivement. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations. Une seule sortie, d'une largeur de 1 mètre maximum, sera autorisée par unité foncière.

A3 – 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) de faire aisément demi-tour.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.





ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A4 – 1 : Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la règlementation en vigueur.

A4 – 2 : Assainissement

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place à la charge du bénéficiaire, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

A4 – 3 : Eaux pluviales

A4 – 3 – 1 : Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière.

  A cet effet, trois principes seront appliqués :
  - Limitation des surfaces imperméabilisées,
  - Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
  - Réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).
- Si les conditions ne le permettent pas (environnement, configuration du relief, caractéristiques pédologiques, etc., de l'unité foncière), l'écoulement se fera prioritairement dans le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie. Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.

A4 – 3 – 2 : Sens d'écoulement

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

A4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle opération d'aménagement.





- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques.

A4 – 5 : Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non règlementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

Dans l'ensemble de la zone A

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, station de relevage ou de traitement des eaux, abris bus, bâtiments et installations publiques, etc.) et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement.

Implantation par rapport à la route nationale 162 classée à grande circulation en zone A

- Les bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés à l'intérieur de la marge de recul, au sens de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension de constructions existantes.

Implantation par rapport à la RD 233

- Les installations et travaux liés aux divers réseaux (sauf enterrés) devront être implantés à un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement de cet itinéraire.

En zone A

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, soit à un retrait :
    - de 15 mètres par rapport à la route nationale 162
    - de 10 mètres par rapport aux voies départementales
    - de 5 mètres pour les autres voies

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A

- Une implantation différente peut-être autorisée :





- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au Sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins, etc.).

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A

- Une implantation différente peut être autorisée
    - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abris bus, bâtiments et installations publiques, etc.) ainsi que pour les équipements publics.
    - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
    - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.
Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.





<u>En zone A</u>

- La hauteur du logement de fonction ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout de toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture
  - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.50 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- La hauteur des annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur des autres bâtiments nécessaires à l'activité agricole (hors logement de fonction) ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsque des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.) à condition d'être clairement justifiée.

<u>Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A</u>

- Une hauteur différente peut être autorisée :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, bâtiments et installations publiques, etc.) ainsi que pour les équipements publics.
  - Aux ouvrages, installations techniques liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
  - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
  - En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A11 – 1 : Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,…) est interdit pour les constructions à usage d'habitation et les annexes uniquement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique. Un traitement soigné est exigé sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie





publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.

- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

A11 – 2 : Dispositions particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc.
- Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

A11 – 3 : Habitations, extensions et dépendances

A11 – 3 - 1 : Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives ni criardes. Le blanc pur est interdit.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les modifications de l'aspect extérieur (percements, baies, etc.) seront effectuées en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- L'utilisation de bois en bardage est autorisée à condition de présenter un aspect mat.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- Les enduits seront à réaliser sans saillie par rapport aux éléments en pierre de taille, (encadrement des baies, chainages d'angles, etc.).





A11 – 3 - 2 : Ouvertures

- Les ouvertures positionnées sur la façade sud pourront être équipées de protection solaire, mobiles ou non : débords, volets, stores, pare-soleil, etc.
- Les surfaces vitrées seront positionnées de façon à optimiser les apports solaires.
- Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.

A11 – 3 - 3 : Menuiserie

- Les volets (forme, couleurs, matériaux) doivent dans tous les cas être dans le style architectural du bâtiment. Les volets en bois ou en métal doivent être peints.
- Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment seront en harmonie avec le style architectural et présenteront une finesse des sections.

A11 – 3 - 4 : Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que pour les toitures à la Mansart existantes.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires, sauf toits horizontaux.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. seront autorisés de façon limité et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.
- Les parties de construction édifiées en superstructures telles que les cheminées, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture. Un même pan de toiture ne pourra supporter plus de quatre châssis.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires. L'ouverture doit posséder la





forme d'un rectangle plus haut que large, et devra être inférieur à celle des niveaux inférieurs. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.

A11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

A11 – 4 – 1 : Annexes dissociées de l'habitation supérieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

A11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation inférieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées inférieures à 15 m² d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

A11 – 5 : Bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles à édifier devront être intégrés par le biais de plantations nouvelles, constituées d'essences issues de la flore locale ou par la préservation d'éléments plantés préexistants. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

A11 – 5 – 1 : Façade

- L'utilisation d'un bardage bois est encouragée en façade. Les couleurs, utilisées seront en cohérence avec les tonalités de l'environnement et le bâti préexistant.
- L'emploi du bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.
- Les couleurs vives ne sont pas autorisées ainsi que le blanc pur.
- Les soubassements d'une hauteur supérieure à 2.50 mètres seront revêtus d'enduits.

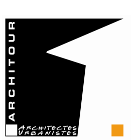
A11 – 5 – 2 : Ouverture

- Non règlementé.

A11 – 5 – 3 : Toitures

- Sont autorisés les matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.





A11 – 6 : Clôtures et portails

- L'édification de clôture est facultative.

A11 – 6 – 1 : Clôtures en limite des voies publiques

- Les plaques et poteaux en ciment, les parpaings non revêtus et les bâches plastiques sont interdits.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Leur hauteur ne pourra pas être inférieure à 1,50 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Les blocs techniques rapportés (boite aux lettes, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- Les têtes des murs devront de préférence être arrondies. En cas de couronnement, les débords devront être étroits et traités sobrement.
- Elles seront constituées
    - soit d'un mur en pierre jointoyées,
    - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille de teinte sombre ou de lisses,
    - soit d'une haie végétale mêlant au moins 3 essences différentes en référence à l'article A13-2, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre. Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.

A11 – 6 – 2 : Clôtures en limite séparative, voies piétonnes et espaces publics

- Les plaques et poteaux en ciment, les parpaings non revêtus et les bâches plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur totale.

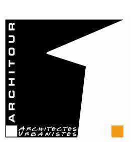
A11 – 6 – 3 : Clôtures agricoles

- Les clôtures devront par leur composition et leur hauteur, être adaptées à l'élevage pratiqué.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.





ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A13 – 1 : Espace boisé classé

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

A13 – 2 : Liste des essences végétales conseillées pour les clôtures

- Charme commun, Chêne, Hêtre, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier.
- Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme.

A13– 3 : Eléments de paysage

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essence locales ou d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.).

A13– 4 : Zones humides fonctionnelles

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation[2] du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles. Les projets d'intérêt général susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides fonctionnelles ne peuvent être autorisés à condition d'avoir étudié au préalable toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

[2] Les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol.





SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé.





Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES





ZONE N

NP – NC - NH – NHa – NL

<u>*Article R 123-8 du Code de l'urbanisme*</u>

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Caractère de la zone

Les zones N sont des zones non équipées, ou partiellement équipées suivant les secteurs, à protéger en raison de leurs sensibilités écologiques ou paysagères et des risques potentiels qu'elles représentent pour les biens et les personnes.

Décomposition en sous zones

La zone N se décompose en 4 secteurs et 1 sous-secteur :

- **Np** : zone naturelle protégée inconstructible, correspondant à la vallée de la Mayenne et de ses affluents
- **Nc** : zone naturelle protégée ou l'activité de carrière est admise.
- **Nh** : zone naturelle délimitant l'habitat diffus et destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant. La construction de nouvelles habitations est interdite.
- **Nha :** zone naturelle délimitant l'habitat diffus située à l'intérieur du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Laval / Entrammes. L'évolution modérée du bâti existant est admis mais la construction de nouvelles habitations est interdite.
- **NL** : zone naturelle de développement des loisirs et de tourisme.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

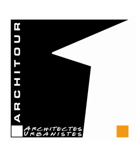




- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du code de l'urbanisme.
- les entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du Code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les portions de voies sur lesquelles les nouveaux accès sont interdits.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.
- le repérage des zones humides fonctionnelles
- les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement
- les secteurs concernés par les zones de dangers liés au passage de la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- les secteurs concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Laval - Entrammes.

Rappel
L'ensemble de la zone N est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.





SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bassins tampons, lagunes…).
- La construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur de la zone de danger Z1 liée à la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur à l'intérieur de la zone de dangers Z2 liée à la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- Les constructions et installations nouvelles ainsi que le changement de destination de bâtiment existant en zone inondable (AZI).

En zone Nha

- Les éoliennes sur mât d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'intérieur des zones de dangers relatives à la canalisation de gaz Feneu - Laval, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis du gestionnaire de la canalisation de gaz.

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, sont admis :

- Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages nécessaires aux constructions et installations du sol autorisées et à la réalisation de services publics ou d'intérêt collectif.

- La réhabilitation, réfection et extension de construction existante est autorisée en zone inondable (AZI) sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol de la construction et que soit mise en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

En zone Np

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole et cynégétique.

En zones Nh et Nha

- L'extension, la réhabilitation, la rénovation et la réfection de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, pour un usage d'habitation à condition :
  - que la surface de plancher de la construction faisant l'objet d'un changement de destination, après extensions, n'excède pas 250 m².
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers potentiels.





- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage d'activités (tourisme, bureau, commerce, artisanat et services) ou de logement d'habitation sous réserve :

    - qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère (construction en bon état comportant au moins ¾ des murs porteurs existants, structure traditionnelle en pierre).
    - que la surface de plancher de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 80 m².
    - que la surface de plancher de la construction faisant l'objet d'un changement de destination, après extensions, n'excède pas 250 m².

- Les annexes dissociées à l'habitation principale et leurs extensions à condition :

    - qu'elles soient réalisées à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité, à raison de deux constructions supplémentaires maximum par unité foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLU.
    - dans une limite de 30 m² de surface de plancher pour les annexes qui seraient édifiées hors zone inondable et 20 m² pour celles édifiées en zone inondable.

<u>En zone NL</u>

- Les constructions ou installations ouvertes au public, nécessaires à l'observation de la faune et de la flore.

- Les aires de jeux et de sports constitués de mobiliers légers nécessaires à la pratique de sports ou de santé.

- Les aires de stationnement non stabilisé.

<u>En zone Nc</u>

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières.





SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N3 – 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
    - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
    - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouvel accès hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage est interdite, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.

<u>En zone Nh</u>

- Les accès sur les cheminements piétons ou de randonnée, existants ou à créer, sont limités au piéton exclusivement. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations. Une seule sortie, d'une largeur de 1 mètre maximum, sera autorisée par unité foncière.

<u>En zones Nh et NL</u>

- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Un deuxième accès ne pourra être autorisé que sur demande motivée.

N3 – 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.





- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) de faire aisément demi-tour.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N4 – 1 : Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la règlementation en vigueur.

N4 – 2 : Assainissement

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place à la charge du bénéficiaire, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

N4 – 3 : Eaux pluviales

N4 – 3 – 1 : Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière.

  A cet effet, trois principes seront appliqués :
  - Limitation des surfaces imperméabilisées,
  - Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
  - Réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).
- Si les conditions ne le permettent pas (environnement, configuration du relief, caractéristiques pédologiques, etc., de l'unité foncière), l'écoulement se fera prioritairement dans le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie. Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.

N4 – 3 – 3 : Sens d'écoulement

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.





- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

N4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle opération d'aménagement.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques.

N4 – 5 : Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non règlementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

Dans l'ensemble de la zone N

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, station de relevage ou de traitement des eaux, abris bus, bâtiments et installations publiques, etc.) et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement.

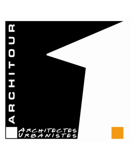
En zones Nc et Np

- Non règlementé.

En zone Nh

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et/ou privées, existantes ou à créer, sauf indication figurant sur les documents graphiques.





Implantation par rapport à la RD 233

- Les installations et travaux liés aux divers réseaux (sauf enterrés) devront être implantés à un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement de cet itinéraire.

En zone NL

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et/ou privées, existantes ou à créer, sauf indication figurant sur les documents graphiques.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N

- Une implantation différente peut-être autorisée :
    - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
    - Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
    - Lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au Sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins, etc.).

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zones Nh et NL

- Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

En zone Nh

- Pour les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.

En zone Nc et Np

- Non règlementé.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N

- Une implantation différente peut être autorisée
    - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, stations de relevage ou de





traitement des eaux, abris bus, bâtiments et installations publiques, etc.) ainsi que pour les équipements publics.

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En zones Np et Nh

- Non règlementé.

En zone NL

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10% maximum de la superficie de l'unité foncière.

En zone Nc

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 5% maximum de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.
Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

En zone Nh

- La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture
  - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.50 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.





- La hauteur des annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.

En zone Nc

- La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'activité d'extraction ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout de toit. Une hauteur supérieure peut-être admise lorsque des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifiée.

En zone NL

- La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N

- Une hauteur différente peut être autorisée :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, bâtiments et installations publiques, etc.) ainsi que pour les équipements publics.
  - Aux ouvrages, installations techniques liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
  - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
  - En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N11 – 1 : Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,…) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique. Un traitement soigné est exigé sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).





- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

N11 – 2 : Dispositions particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc.
- Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

N11 – 3 : Habitations, extensions et dépendances

N11 – 3 - 1 : Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives ni criardes. Le blanc pur est interdit.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les modifications de l'aspect extérieur (percements, baies, etc.) seront effectuées en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- L'utilisation de bois en bardage est autorisée à condition de présenter un aspect mat.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- Les enduits seront à réaliser sans saillie par rapport aux éléments en pierre de taille, (encadrement des baies, chainages d'angles, etc.).

N11 – 3 - 2 : Ouvertures

- Les ouvertures positionnées sur la façade sud pourront être équipées de protection solaire, mobiles ou non : débords, volets, stores, pare-soleil, etc.
- Les surfaces vitrées seront positionnées de façon à optimiser les apports solaires.
- Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.





N11 – 3 - 3 : Menuiserie

- Les volets (forme, couleurs, matériaux) doivent dans tous les cas être dans le style architectural du bâtiment. Les volets en bois ou en métal doivent être peints.
- Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment seront en harmonie avec le style architectural et présenteront une finesse des sections.

N11 – 3 - 4 : Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que pour les toitures à la Mansart existantes.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm, sauf toits horizontaux.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. seront autorisés de façon limité et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.
- Les parties de construction édifiées en superstructures telles que les cheminées, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture. Un même pan de toiture ne pourra supporter plus de quatre châssis.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large, et devra être inférieur à celle des niveaux inférieurs. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.

N11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.





N11 – 4 – 1 : Annexes dissociées de l'habitation supérieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

N11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation inférieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées inférieures à 15 m² d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

N11 – 5 : Clôtures et portails

- L'édification de clôture est facultative.
- Les plaques et poteaux en ciment, les parpaings non revêtus et les bâches plastiques sont interdits.

N11 – 5 – 1 : Clôtures en limite des voies publiques

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Leur hauteur ne pourra pas être inférieure à 1,50 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Les blocs techniques rapportés (boite aux lettes, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- Les têtes des murs devront de préférence être arrondies. En cas de couronnement, les débords devront être étroits et traités sobrement.
- Elles seront constituées
    - soit d'un mur en pierre jointoyées,
    - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille de teinte sombre ou de lisses,
    - soit d'une haie végétale mêlant au moins 3 essences différentes en référence à l'article N13-2, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre. Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.

N11 – 5 – 2 : Clôtures en limite séparative, voies piétonnes et espaces publics

- Les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur totale.

N11 – 5 – 3 : Clôtures agricoles

- Les clôtures devront par leur composition et leur hauteur, être adaptées à l'élevage pratiqué.





ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N13 – 1 : Espace boisé classé

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

N13 – 2 : Liste des essences végétales conseillées pour les clôtures

- Charme commun, Chêne, Hêtre, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier.
- Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme.

NU13– 3 : Aires de stationnement

<u>**En zone NL**</u>

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

N13– 4 : Eléments de paysage

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essence locales ou d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.).

N13– 5 : Zones humides fonctionnelles

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation3 du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles. Les projets d'intérêt général susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides fonctionnelles ne peuvent être autorisés à condition d'avoir étudié au préalable toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

---

[3] Les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol.





SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé.





Annexes

I - RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES





ETABLISSEMENTS CLASSES

- Dispositions du Code de l'environnement.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'urbanisme.

LOTISSEMENTS

- Décret n°2012-274 en vigueur au 28 février 2012 apportant certaines corrections au régime des autorisations d'urbanisme.

ESPACES BOISES

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :

L 130-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

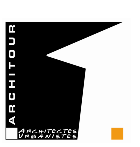
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement ».

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"*... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :*





"a) Dans les communes où un plan local d’urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."

Concernant les défrichements, consulter le Code forestier et notamment son titre III.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Dispositions du code du patrimoine

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Article L.211-1 du code de l’urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2006-872 du 13/07/2006 (art.6) entrée en vigueur le 01/10/2007. Décret n°2007-817 du 11/05/2007.
- Divisions foncières soumises à déclaration préalable. Décret n°2011-1214 du 29/09/2011 (art.2). Article R421-23 du code de l’urbanisme.





II - DEFINITIONS





Alimentation en eau potable
Ensemble des équipements, des services et des actions qui permettent, en partant d'une eau brute, de produire une eau conforme aux normes de potabilité en vigueur, distribuée ensuite aux consommateurs.

Affouillement
Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement
Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Installation classée pour la protection de l'environnement
Un établissement industriel, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage
- La sécurité
- la salubrité
- la santé publique
- l'agriculture
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une règlementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette règlementation relève du Code de l'environnement.

Parcelle
C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

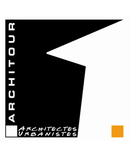
Terrain ou unité foncière
Constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain ou l'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.

Zones d'activités
Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux, des entreprises ou des bureaux.

Emplacement réservé
Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif. Le terrain devient alors inconstructible pour une toute autre opération.

Espace boisé classé
Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés. Ce classement peut s'appliquer à des bois, des forêts, des alignements d'arbres, des haies et des arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
Tout défrichement est interdit.





Voie publique
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Voie privée
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.)

Voie en impasse
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.
La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut-être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

Voirie et réseaux divers (VRD)
Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz et le téléphone.
Une voie est dite en état de viabilité, lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte-tenu de leur importance et de leur destination.

Défrichement
On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences. Ce qui qualifie le défrichement c'est le résultat de l'opération (changement de destination), quelle que soit la nature de l'acte (défrichement direct par abattage ou indirect par exploitation abusive ou écobuages répétés) et quelles que soient les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise.
L'aménagement de terrains en vue de camping , de stationnement de caravanes ou toute construction sur des terrains forestiers, même s'il n'y a pas abattages d'arbres ou abattages limités, constituent des défrichements.

Groupes de constructions
Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personnes physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

Terrain naturel
On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Surface de plancher
Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).





III - GLOSSAIRE





AEP : Alimentation en eau potable

AZI : Atlas des zones inondables

EBC : Espace boisé classé

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

ER : Emplacement réservé

EP : Eaux pluviales

EU : Eaux usées

ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement

OA : Orientation d'aménagement

PADD : Projet d'aménagement et de développement durable

PDU : Plan de déplacements urbains

PLH : Programme local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

POS : Plan d'occupation des sols

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains

UH : Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat

VRD : Voirie et réseaux divers

ZA : Zone d'activité

ZAC : Zone d'aménagement concertée

ZAD : Zone d'aménagement différé



